



Kantonale Ergänzungen zum Pflichtenheft GEAK PLUS des Vereins GEAK

Grundsätzlich ist ein Bericht für interessierte Eigentümer zu erstellen, der die Möglichkeiten und das Potential der Liegenschaft aufzeigt, in Zahlen fasst und der Eigentümerschaft (als „baufremde“ Laien) verständlich beschreibt.

Beim GEAK (4-seitiges Dokument) sind die Standardtexte entsprechend der Liegenschaft anzupassen.

Zu den Minimalanforderungen gemäss Pflichtenheft GEAK Plus des Verein GEAK sind im Kanton Basel-Stadt folgende Punkte zu beachten:

Kapitel 2.

Beschreibung der Dämmungen der einzelnen (aller) Bauteile, auch bereits sanierte Bauteile beurteilen. Laien können die Angaben von Dämmdicken besser einordnen als U-Wert Angaben. Empfehlungen sollen daher „laienverständlich“ sein, also z.B. „Kellerdecke mit 14 cm dämmen“, die Angabe des Wärmeschutz ($0.25 \text{ W/m}^2\text{K}$) kann ergänzend angegeben werden. Zudem sind solche Angaben für Laien auch hilfreich beim Vergleich von Offerten.

Detaillierte Beschreibung der vorhandenen Gebäudetechnik, inkl. Heizverteilung und Wärmeabgabe. Auch beim Strom sind Feststellungen wie „Aquarien sind grössere Stromverbraucher und verbrauchen (unbemerkt) 500 bis 1000 kWh pro Jahr“ hilfreich für den Eigentümer/Nutzer.

Hier ist auch eine Gegenüberstellung von Verbrauch und errechnetem Bedarf einzubauen, der bei grossen Abweichungen zudem zu erklären ist.

Kapitel 3.

In BS sind Ausführungen zu Heizungen besonders wichtig und wertvoll für die Eigentümerschaft, da die Energiegesetzgebung anderes ist als in der Restschweiz. Daher ist hierauf speziell einzugehen und z.B. folgende Informationen einzubauen:

Seit 1. Oktober 2017 gilt im Kanton Basel-Stadt ein neues Energiegesetz. Eine zentrale Forderung des Gesetzes ist die Reduktion der CO₂-Emissionen auf eine Tonne pro Einwohner und Jahr bis 2050. Gleichzeitig soll die erneuerbare Energieproduktion gefördert werden. Öl und Gas sind fossile Energieträger. Die Nutzung für Heizwärme und Warmwasser produziert CO₂, weshalb Öl- und Gasheizungen nicht mehr 1 zu 1 ersetzt werden dürfen. Das Gesetz macht Vorgaben, so dass beim Heizungsersatz so oft wie möglich Systeme eingesetzt werden, die erneuerbare Energieträger nutzen (Fernwärme, Wärmepumpen oder Holzheizungen). Wenn es technisch nicht möglich ist oder zu Mehrkosten (trotz Berücksichtigung der Förderbeiträge) führt, ist der Ersatz einer fossilen Heizung durch wiederum eine fossile Heizung zwar noch zulässig. Allerdings sind in diesem Fall mindestens 20% des Energieverbrauchs einzusparen. Das Gesetz gibt hierzu verschiedene Standardlösungen vor, resp. der Nachweis kann auch rechnerisch erbracht werden.

Wichtig: solange sie gesetzeskonform betrieben werden können, müssen fossile Heizungen nicht ersetzt werden. Sogar der Brennerersatz ist zulässig. Erst beim Ersatz des ganzen Kessels gilt obiges. Aber: der Hinweis, dass ein Fossilersatz im Kanton BS grundsätzlich nicht zulässig und nur mit entsprechenden zusätzlichen Massnahmen an Gebäudehülle und WW möglich ist, ist absolut zwingend und gehört in jeden GEAK Plus, wie auch der Hinweis auf die geltenden gesetzlichen Bestimmungen.

Die Eigentümerschaft darf auch erwarten, dass ihr vertieft aufgezeigt wird, welche Bestimmungen das Gesetz vorschreibt, welche Möglichkeiten am Standort seiner Liegenschaft realisierbar sind (ist eine Fernwärmeleitung in der Strasse vorhanden?), wie beim Heizungsersatz vorzugehen ist und welche Konsequenzen resultieren.

Im Kapitel 3 wird auch erwartet, dass dem Eigentümer ein Überblick zu möglichen Sanierungen (in Prosa) gegeben wird. Hier können auch Möglichkeiten erwähnt werden, auf die in Kapitel 4 nicht mehr explizit eingegangen wird.

Hier wäre auch der Platz für die Klärung allfälliger Ausschlussvarianten, z.B. dass entweder das Dach oder der Estrichboden gedämmt werden soll.

Kapitel 4.

Bei den Varianten ist einerseits ein grober Überblick, was die Variante beinhalten, zu geben. Weiter ist zu jedem betroffenen Bauteil zu beschreiben, wie gedämmt werden kann (Produktvorschlag, Dämmstärke) und wenn möglich auch, welchen Einfluss dies auf Energie und Komfort hat.

Auch zur Haustechnik sind detaillierte Ausführungen und Konsequenzen zu beschreiben – gemäss Pflichtenheft GEAK Plus des Verein GEAK – und ev. auch, welchen Einfluss dies für die Neuklassifizierung hat.

Kapitel 6.

In den Grafiken zeigt sich, ob die eingerechneten Zahlen realistisch sind. Kann es z.B. sein, dass die Verluste über die Kellerdecke grösser sind als jene über die Fassade? Oder kann die Einsparung beim Dach tatsächlich 90% vom IST-Zustand sein? Die Aussagen der Grafiken bitte seriös prüfen und hinterfragen, damit die Bauherrschaft nicht falsche Schlüsse zieht!

Kapitel 9.

Wichtiger Hinweis nicht vergessen: Fördergesuche sind VOR der Ausführung einzureichen. In dieses Kapitel gehört auch die Angabe, wo weitere Infos zu Förderbeiträgen zu finden sind.

Wir stellen auch fest, dass PV-Anlagen selten erwähnt werden. Dies sollte jedoch in jedem GEAK enthalten sein – allenfalls als Hinweis in Kapitel 3, ev. auch mit dem Hinweis, dass sich das Gebäude nicht eignet und wieso nicht.

Ein Abschlussgespräch zur Besprechung des Berichts und Klärung von weiteren Fragen der Auftraggeber gehört zwingend zur Leistung des GEAK-Experten.

Und: ein GEAK Plus kann bei einem Heizungsersatz hilfreiche Informationen beinhalten, wird aber hierfür nicht verlangt.

Zusammenfassend:

Es ist uns wichtig, dass Energieberatungen im Zusammenhang mit dem GEAK+ (die ja vom AUE auch finanziell unterstützt werden) spezifisch auf das Objekt erfolgen und der Eigentümerschaft ein hilfreiches Instrument abgegeben und erklärt wird, wie sie die Gebäudehüllen- und Haustechniksanierungen erfolgreich angehen können.

Der GEAK Plus ist ein wichtiges Beratungs- und Entscheid-Instrument für die Bauherrschaft! Sämtliche GEAK Plus werden vom AUE geprüft. Hierbei wird der Berücksichtigung der gesetzlichen Situation im Kanton Basel-Stadt besonders Rechnung getragen.

Das AUE weist mangelhafte GEAKs zur Überarbeitung zurück oder der Ersteller wird zu einem Gespräch eingeladen.